

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



英皇國際集團有限公司 Emperor International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：163)

2025/2026年度之全年業績公告

英皇國際集團有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」或「董事」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2026年3月31日止年度（「本年度」）之經審核綜合業績。

財務概要	截至3月31日止年度		變動
	2026年 千港元	2025年 千港元	
總收入	1,941,658	1,375,878	+41.1%
物業發展	1,243,122	641,186	+93.9%
物業投資	698,536	734,692	-4.9%
毛利	679,255	472,508	+43.8%
投資物業公允價值（虧損）	(2,056,813)	(1,540,936)	不適用
核心利潤 ¹	449,556	454,372	-1.1%
淨（虧損）	(2,463,291)	(4,840,929)	大幅收窄
現金、銀行結餘及銀行存款	12.7億港元	6.4億港元	增加6.3億港元
銀行借貸總額	146億港元	166億港元	減少20億港元

¹ 指未計及財務費用、稅項、折舊、公允價值虧損及減值虧損前之利潤

管理層討論及分析

業績

於本年度，受物業發展銷售推動，本集團的總收入大幅增加41.1%至1,941,700,000港元（2025年：1,375,900,000港元）。物業發展分類收入飆升93.9%至1,243,100,000港元（2025年：641,200,000港元），主要由 **One Jardine's Lookout** 的銷售收入所貢獻。租金收入為698,500,000港元（2025年：734,700,000港元）。

儘管本年度的投資物業公允價值虧損有所上升，但由於本集團總收入增加，加上本年度並無來自不再持續經營業務之虧損（2025年：2,520,100,000港元），本集團的淨虧損大幅收窄至2,463,300,000港元（2025年：4,840,900,000港元）。公允價值虧損乃非現金項目，故不會對本集團之現金流構成直接影響。本年度之核心利潤為449,600,000港元（2025年：454,400,000港元）。每股基本虧損為0.45港元（2025年：1.02港元）。

市場回顧

於本年度，全球地緣政治緊張局勢繼續升溫，領土爭端未見平息，貿易摩擦亦因新關稅措施而加劇，所有這些因素導致市場持續不明朗，投資者情緒趨於分化。儘管本地旅遊業有所復甦，惟香港零售物業市場仍然面臨多重挑戰，其中尤以香港居民外遊消費帶來的衝擊為甚。然而，經數次減息後，部分被壓抑的投資需求有所釋放。受惠於住宅租金走勢強勁，加上中國內地人才及學生持續湧入，住宅物業市場逐步復甦。

業務回顧

本集團總部位於香港，主要從事物業發展及物業投資業務。本集團於香港發展優質住宅項目以提高盈利能力，並擁有及管理位於黃金地段的投資物業，可帶來穩定收入。

物業銷售

本集團堅守一貫的策略，專注於提供豪華綜合大廈以及低層獨立洋房等優質住宅物業。藉著減息帶來正面的投資氣氛，本集團於本年度啟動其住宅物業 **the MVP** 的預售。

發展中之項目（已完成預售）

the MVP 位於半山般咸道28號，從其步行至港鐵西營盤站僅5分鐘路程，項目實用面積約91,000平方呎。該項目將重建為一幢樓高27層的住宅大樓，提供117個單位。於本年度，所有單位均已透過預售方式成功簽訂銷售合約，總合約金額約為2,495,900,000港元。相關銷售收益將於單位交付後入賬。目前，施工工程正按計劃進行，該項目計劃於2026年或之後完工。

現時可供銷售之項目

位於港島南區的**壽臣山15號**為標誌性豪宅項目，項目實用面積約97,100平方呎。該地塊鄰近香港仔隧道以及名校網絡，提供15幢低密度豪華洋房，並備有完善配套設施。本集團擁有該項目50%股份。截至2026年3月31日，累計已售出11幢洋房；其中4幢洋房已於本年度完成交付。於本公告日期，尚有4幢洋房可供銷售。

澄天位於香港仔中心地帶，為一幢樓高23層的住宅及零售大樓，提供110個單位，項目實用面積約38,800平方呎。截至2026年3月31日，累計已售出108個單位，其中33個單位已於本年度完成交付，以及共181,500,000港元之銷售收益已入賬。於本公告日期，另有1個單位已售出，尚有1個單位可供銷售。

發展中項目

位於半山**堅道127號**的地盤將重建為一幢樓高22層的精品住宅大樓，預計實用面積約為18,000平方呎。該項目毗鄰大館及元創方，鄰近中環至半山自動扶手電梯，方便往返中環核心商業區，步行至港鐵中環站僅需15分鐘。地基工程已於本年度展開，上蓋工程預計將於短期內動工。該項目計劃於2026年下半年進行預售。

位於西營盤**皇后大道西70-80號**的地盤將重建為一幢樓高30層的住宅大樓，項目實用面積約為45,000平方呎。步行至港鐵西營盤站僅需5分鐘。拆卸工程已於本年度展開。該項目計劃於2026年下半年或之後進行預售。

已完成之項目

One Jardine's Lookout為一幢位於跑馬地的27層高住宅大樓，提供123個單位，項目實用面積約47,400平方呎。其位處香港島傳統豪宅地段，方便來往銅鑼灣和灣仔等主要購物及商業區，並鄰近香港賽馬會、香港養和醫院及香港大球場等主要設施。於本年度，所有單位均已售出，銷售收益總額約950,900,000港元已入賬。

畔海為位於屯門大欖之住宅項目，其包括8幢獨立海景豪華洋房。於本年度，餘下的4幢洋房已售出，以及共214,400,000港元之銷售收益已入賬。

位於半山之**半山捌號**為樓高29層（包括地下低層）的精品住宅大樓，提供99個單位。於本年度，餘下的4個單位已售出，以及共27,000,000港元之銷售收益已入賬。

租金收入

本集團之投資物業組合主要為處於優越位置的商業大廈及優質零售地舖，總樓面面積合共逾2,000,000平方呎，主要分佈於香港、澳門及中國北京。此地域分佈均衡之物業組合使本集團之租金收入來源多元化，並可減低市場波動造成的影響。

香港

於2026年3月31日，本集團於香港的投資物業的出租率為超過90%。

本集團持有多個優質辦公、商業及工業大樓，特別是位於灣仔的**英皇集團中心**及**廣發大廈**；位於中環的**英皇商業中心**；以及位於上環的**英皇荷里活中心**。本集團亦從多個位於受歡迎的住宅及購物地區之零售商舖產生租金收入，特別是位於淺水灣的**the pulse**及銅鑼灣羅素街的多間地舖，以及位於尖沙咀彌敦道、海防道及漢口道的地舖。

澳門及其他地點

位於澳門半島中心的**英皇南灣中心**為一幢多層高級零售購物中心，總樓面面積約29,600平方呎。其已成為集購物及生活品味產品於一體的黃金購物熱點，設有健身中心、運動服飾店、化妝品店及珠寶店。

在英國，本集團擁有位於**牛津街25-27號**的一幢9層零售及辦公大樓，總樓面面積約為19,300平方呎；以及位於牛津街111-125號的**Ampersand 大廈**，總樓面面積約為112,500平方呎（僅作零售及辦公用途）。

北京

位於中國北京長安東大街的**北京英皇集團中心**為一幢樓高28層（不包括三層地庫停車場設施）的甲級辦公大樓以及配備豪華電影院的高級大型購物中心，總樓面面積約1,062,000平方呎。其吸引了知名辦公室租戶、多個國際頂級珠寶、鐘錶及高質量生活用品品牌以及來自各個國家的流行特色餐飲租戶進駐。

本年度進行之出售事項

於本年度，本集團完成向一名獨立第三方出售位於澳門的兩個零售商舖及一個住宅單位，代價為90,000,000港元。所得款項將用於充實本集團的營運資金。該出售事項的詳情載於本公司日期為2025年9月5日的公告。

於本年度，本集團完成向一名獨立第三方出售位於英國倫敦的一幢零售及辦公大樓，以參考其公允市場價值22,000,000英鎊（相當於約223,900,000港元）作為代價。所得款項將進一步提升本集團的財務狀況。該出售事項的詳情載於本公司日期為2025年10月30日的公告。

於本年度，本集團完成向一名獨立第三方出售一幢位於香港灣仔告士打道60號的商業樓宇，代價為1,160,000,000港元。所得款項將用於強化本集團之財務狀況，包括但不限於充實本集團物業發展及物業投資業務的營運資金以及償還銀行借貸。該出售事項的詳情載於本公司日期為2025年11月14日的公告。

前景

展望未來，海外地緣政治衝突、中美貿易緊張局勢及利率走勢，將持續籠罩香港的經濟復甦，所有這些因素都將會持續阻礙經濟發展，並對本地樓市造成影響。然而，尤其自中東爆發衝突以來，來自東南亞的投資者及國際基金正重返香港。本集團預期將有更多資金流入香港，從而刺激寫字樓租賃需求，尤其是來自金融機構及專業服務公司。與此同時，受惠於旅遊政策得宜，本集團預期訪港旅客將進一步增加，從而帶動零售商舖的租賃需求。中國內地餐飲連鎖及零售品牌也正在擴大其在香港的業務，有助穩定零售物業空置率及減緩租金下跌步伐。

受惠於按揭利率下調及樓價回穩，所積壓的置業需求正於市場上逐步釋放，而過去幾年潛在買家大多習慣租樓。此外，各項人才入境計劃及資本投資者入境計劃將持續吸引更多高淨值人士及專業人士，有望支持住宅銷售。

面對波動市況，本集團將繼續密切監察經濟情況（包括樓市變化），並相應調整銷售策略及項目時間表，務求實現業務穩健發展。

財務及其他資料

流動資金及財務資源

於2026年3月31日，本集團之資產淨值及每股資產淨值分別為14,810,000,000港元（2025年：16,943,000,000港元）及每股2.7港元（2025年：3.1港元）。

於2026年3月31日，本集團之現金、銀行結餘及銀行存款合共為1,269,900,000港元（2025年：639,600,000港元）。銀行借貸總額為約14,595,400,000港元（2025年：16,605,000,000港元）。

於2026年3月31日，本集團發行之中期票據的本金金額為79,900,000港元（2025年：79,900,000港元），以港元及美元計值，定息年利率為4.9%。

本集團的銀行結餘及現金以港元、人民幣及英鎊計值。由於本集團的銀行借貸中僅有小部分以人民幣及英鎊計值，本集團因人民幣及英鎊的市場波動而引致的外匯風險不大。本集團密切監察其整體的外匯風險，並將於必要時採取適當措施緩解貨幣風險。

資產抵押

於2026年3月31日，本集團已將賬面值為29,857,000,000港元（2025年：31,185,600,000港元）之資產用作為銀行融資之抵押。

僱員及薪酬政策

於2026年3月31日，員工人數為249人（2025年：291人）。本年度之員工成本總額（包括董事酬金）為132,100,000港元（2025年：153,500,000港元）。各僱員之薪酬乃根據個人職責、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。員工福利包括醫療及人壽保險、退休福利及其他具競爭力之額外福利。

為鼓勵或嘉獎員工，本公司已採納一項購股權計劃，有關詳情將載列於本公司年報之「購股權」一節內。

末期股息

董事會已議決不建議就本年度派付任何末期股息（2025年：無）。

股東週年大會

為符合出席於2026年8月13日（星期四）舉行的本公司應屆股東週年大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同相關股票，必須於2026年8月7日（星期五）（記錄日期）下午4時30分前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

綜合損益表

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
持續經營業務			
收入			
客戶合約	3(a)	1,243,122	641,186
租賃	3(b)	698,536	734,692
總收入		1,941,658	1,375,878
物業銷售成本		(1,130,715)	(782,986)
租賃投資物業之直接經營開支		(131,688)	(120,384)
毛利		679,255	472,508
其他收入		38,506	44,809
投資物業公允價值之變動		(2,056,813)	(1,540,936)
其他收益及虧損	5	(248,370)	(511,404)
確認貿易應收款項之減值撥備		(23)	(381)
銷售及市場推廣費用		(218,435)	(116,969)
行政費用		(172,906)	(162,889)
財務費用		(574,708)	(729,831)
分佔一間聯營公司之業績		(471)	(8,862)
分佔一間合營企業之業績		56,693	197,492
除稅前虧損	6	(2,497,272)	(2,356,463)
稅項抵免	7	33,981	35,591
持續經營業務之年度虧損		(2,463,291)	(2,320,872)
已終止經營業務			
已終止經營業務之年度虧損		—	(2,520,057)
年度虧損		(2,463,291)	(4,840,929)
應佔年度虧損：			
本公司擁有人			
—來自持續經營業務		(2,463,291)	(2,320,872)
—來自已終止經營業務		—	(2,422,332)
		(2,463,291)	(4,743,204)
非控股權益			
—來自持續經營業務		—	—
—來自已終止經營業務		—	(97,725)
		—	(97,725)
		(2,493,291)	(4,840,929)
每股虧損			
來自持續經營業務			
基本	10	(0.45) 港元	(0.50) 港元
來自持續經營及已終止經營業務			
基本	10	(0.45) 港元	(1.02) 港元

綜合損益及其他全面收益表

截至2026年3月31日止年度

	2026年 千港元	2025年 千港元
年度虧損	(2,463,291)	(4,840,929)
其他全面收入(開支)		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務所產生匯兌差額：		
— 附屬公司	326,001	(103,704)
— 一間聯營公司	4,296	(1,809)
年度其他全面收入(開支)	330,297	(105,513)
年度全面總開支	<u>(2,132,994)</u>	<u>(4,946,442)</u>
本公司擁有人應佔年度全面總開支：		
— 來自持續經營業務	(2,132,994)	(2,426,385)
— 來自已終止經營業務	—	(2,422,332)
	<u>(2,132,994)</u>	<u>(4,848,717)</u>
非控股權益應佔年度全面總開支：		
— 來自持續經營業務	—	—
— 來自已終止經營業務	—	(97,725)
	<u>—</u>	<u>(97,725)</u>
年度全面總開支	<u>(2,132,994)</u>	<u>(4,946,442)</u>

綜合財務狀況表

於2026年3月31日

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
非流動資產			
投資物業		26,431,424	29,790,950
有關一項發展項目之應收款項		168,179	160,911
物業、機器及設備		288,796	303,225
收購投資物業／物業、機器及設備所支付之 按金		–	25,000
使用權資產		1,935	4,046
於一間聯營公司之權益		99,253	95,428
於一間合營企業之權益	11	756,009	1,261,316
商譽		1,940	1,940
其他資產		3,997	3,997
		<u>27,751,533</u>	<u>31,646,813</u>
流動資產			
持作出售之物業	12	110,738	1,253,912
持作出售之發展中物業		3,317,640	3,118,812
貿易及其他應收款項	13	846,898	621,494
可退回稅項		2,577	2,336
就發展物業存放於指定銀行賬戶之存款		9,944	9,503
已抵押銀行存款		1,399,168	92,746
銀行結餘及現金		1,269,883	639,588
		<u>6,956,848</u>	<u>5,738,391</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	14	759,122	840,991
合約負債		2,107,017	689,474
應付一間聯營公司款項		135,908	130,035
應付一間關連公司款項		651,989	548,682
應付稅項		4,871	3,636
銀行借貸 — 一年內到期		1,829,125	16,604,981
租賃負債 — 一年內到期		2,157	2,264
		<u>5,490,189</u>	<u>18,820,063</u>

	2026年 千港元	2025年 千港元
流動資產(負債)淨額	<u>1,466,659</u>	<u>(13,081,672)</u>
總資產減流動負債	<u>29,218,192</u>	<u>18,565,141</u>
非流動負債		
無抵押票據 – 一年後到期	79,929	79,910
銀行借貸 – 一年後到期	12,766,320	–
租賃負債 – 一年後到期	–	2,157
遞延稅項	<u>1,561,925</u>	<u>1,540,062</u>
	<u>14,408,174</u>	<u>1,622,129</u>
資產淨額	<u>14,810,018</u>	<u>16,943,012</u>
資本及儲備		
股本	55,163	55,163
儲備	<u>14,754,855</u>	<u>16,887,849</u>
權益總額	<u>14,810,018</u>	<u>16,943,012</u>

附註：

1. 綜合財務報表之編製基準及重大會計政策資料

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則會計準則（該統稱詞彙包括香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）而編製。香港財務報告準則會計準則為香港公認會計準則。就編製綜合財務報表而言，倘可合理預期資料會影響主要使用者作出之決策，則有關資料屬重要。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

截至2026年3月31日止年度，本集團錄得虧損2,463,291,000港元。由於香港房地產市場之不確定性導致持作出售之發展中物業之可變現淨值及投資物業之公允價值雙雙下滑，本集團之財務狀況因此受到不利影響。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團之持續經營能力構成重大疑慮。於2026年1月7日，本公司訂立一項重組契據（「該契據」），根據該契據，相關貸款人已同意，在該契據生效期間，未償還本金額及累計違約利息僅於發生新的重組違約事件時方須應要求償還。

於簽署該契據後，本集團已承諾執行一項結構性債務償還計劃（與物業出售所得款項掛鉤），並設有定期現金劃轉機制。於2026年3月31日，本集團已遵守所有適用的重組契諾，包括還款要求。

由於進行重組，於2026年3月31日之銀行借款12,766,320,000港元的還款期限均在截至2027年3月31日止財政年度或之後。

儘管已成功進行重組，但鑑於上述情況，於編製截至2026年3月31日止年度之綜合財務報表時，本公司董事已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源，以評估本集團能否持續經營。除訂立該契據外，為管理本集團流動資金風險、緩解流動資金壓力及改善現金流量情況，已制訂以下計劃及措施：

- 自簽署該契據起，本集團一直積極管理其營運流動資金，以遵守該契據的契諾。本集團將透過嚴格的監督及匯報機制，持續監察各項契諾之遵守情況。
- 本集團正積極與貸款人溝通，以重新磋商並延長該契據之當前到期時間表。
- 本集團正積極推進其物業出售計劃，包括物色潛在買家，並預期於未來十二個月透過出售物業及投資物業租金持續加強流動資金及經營現金流量。
- 本集團將繼續採取積極措施，透過多種渠道管控行政及經營成本。

董事已審閱本集團管理層編製之涵蓋自報告期末起計不少於十二個月期間的本集團現金流量預測。該預測明確納入並根據有關債務償還、物業出售時間表及該契據項下規定的現金強制劃轉指標等若干主要假設編製。基於對該契據所規管的本集團融資結構的評估，以及預期本集團將繼續履行其於該契據項下的持續義務及契諾，董事認為本集團將具備充足營運資金維持其營運及履行其於報告期末起計至少十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製本綜合財務報表乃屬恰當。

儘管如此，本公司管理層能否實現其上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團能否持續經營取決於以下各項：

- 本集團能否成功物色買家以出售物業；
- 本集團能否持續遵守該契據；
- 本集團能否與其貸款人就該契據的當前到期時間表成功重新磋商並予以延長；
- 本集團之物業能否順利按計劃進入銷售及預售階段；及
- 本集團能否成功實施成本控制措施及產生經營現金流量滿足本集團的持續資金需求。

倘本集團無法繼續以持續經營基準運作，可能須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額、將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，或就出現虧損之任何合約承擔作出撥備（如適用）。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟投資物業於各報告期末按公允價值計算。

歷史成本一般以交換貨品及服務所給予代價之公允價值為基準計算。

除附註2所述者外，於編製本綜合財務報表時所採納之會計政策與編製本集團截至2025年3月31日止年度之綜合財務報表時所依循者一致。

2. 應用新增及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第21號之修訂「缺乏可兌換性」，該修訂對本集團於2025年4月1日開始之年度期間之綜合財務報表生效。

該修訂對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

本集團並無提早應用任何於本年度已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則會計準則。

有關上述分類之資料呈報如下：

截至2026年3月31日止年度

分類收入及業績	物業租賃 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
分類收入			
—來自外部客戶	<u>698,536</u>	<u>1,243,122</u>	<u>1,941,658</u>
計算公允價值之變動及撇減前之			
分類業績	523,370	(80,843)	442,527
投資物業公允價值之變動	(2,056,813)	—	(2,056,813)
持作出售之發展中物業之撇減	—	(300,141)	(300,141)
持作出售之物業之撇減撥回	<u>—</u>	<u>9,298</u>	<u>9,298</u>
分類業績	<u>(1,533,443)</u>	<u>(371,686)</u>	<u>(1,905,129)</u>
利息收入			14,673
企業費用—淨額			(88,330)
財務費用			(574,708)
分佔一間聯營公司之業績			(471)
分佔一間合營企業之業績			<u>56,693</u>
持續經營業務之除稅前虧損			(2,497,272)
稅項抵免			<u>33,981</u>
持續經營業務之年度虧損			<u>(2,463,291)</u>
其他資料			
計量持續經營業務分類業績時			
計入之款項：			
確認貿易應收款項之減值撥備	<u>23</u>	<u>—</u>	<u>23</u>
定期提供予主要經營決策者但計量分類業績時並未計入之款項（計入企業費用—淨額）：			
			千港元
企業層面持有之物業、機器及設備之折舊			<u>22,353</u>

截至2025年3月31日止年度

分類收入及業績	物業租賃 千港元	物業發展 千港元	總計 千港元
分類收入			
—來自外部客戶	<u>734,692</u>	<u>641,186</u>	<u>1,375,878</u>
計算公允價值之變動及撇減前之分類業績	594,505	(245,896)	348,609
投資物業公允價值之變動	(1,540,936)	—	(1,540,936)
持作出售之發展中物業之撇減	—	(314,993)	(314,993)
持作出售之物業之撇減	<u>—</u>	<u>(200,012)</u>	<u>(200,012)</u>
分類業績	<u>(946,431)</u>	<u>(760,901)</u>	<u>(1,707,332)</u>
利息收入			12,230
企業費用—淨額			(120,160)
財務費用			(729,831)
分佔一間聯營公司之業績			(8,862)
分佔一間合營企業之業績			<u>197,492</u>
持續經營業務之除稅前虧損			(2,356,463)
稅項抵免			<u>35,591</u>
持續經營業務之年度虧損			<u>(2,320,872)</u>
其他資料			
計量持續經營業務分類業績時計入之款項：			
確認貿易應收款項之減值撥備	<u>381</u>	<u>—</u>	<u>381</u>
定期提供予主要經營決策者但計量分類業績時並未計入之款項（計入企業費用—淨額）：			
千港元			
企業層面持有之物業、機器及設備之折舊			<u>22,953</u>

由於本集團按經營分類劃分之資產及負債分析並無定期提供予主要經營決策者作審閱，故此並無披露該等分析。

地域資料

本集團於香港、中華人民共和國（「中國」）、澳門及英國（「英國」）持續經營業務。

本集團來自外部客戶之收入及有關其非流動資產（不包括有關一項發展項目之應收款項）之資料（按資產之地理位置劃分）詳述如下：

	來自客戶之收入		非流動資產	
	截至3月31日止年度		於3月31日	
	2026年	2025年	2026年	2025年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	1,634,342	1,065,464	15,256,479	18,577,446
中國	176,740	187,292	8,948,142	8,669,366
澳門	21,204	27,344	1,464,900	1,634,500
英國	109,372	95,778	1,913,833	2,604,590
	<u>1,941,658</u>	<u>1,375,878</u>	<u>27,583,354</u>	<u>31,485,902</u>

主要客戶之資料

截至2026年及2025年3月31日止年度，概無來自單一客戶之收入佔本集團總收入10%或以上。

5. 其他收益及虧損

	2026年	2025年
	千港元	千港元
持續經營業務		
持作出售之發展中物業之撇減（附註a）	(300,141)	(314,993)
持作出售之物業之撇減撥回／（撇減）（附註b）	9,298	(200,012)
匯兌收益淨額	<u>42,473</u>	<u>3,601</u>
	<u>(248,370)</u>	<u>(511,404)</u>

附註：

- (a) 於截至2026年3月31日止年度，董事參照當前市場環境對持作出售之發展中物業的可變現淨值進行檢討，並已確認撇減300,141,000港元（2025年：314,993,000港元）。
- (b) 於截至2026年3月31日止年度，董事參照當前市場環境對持作出售之物業的可變現淨值進行檢討，並已確認先前確認之撇減撥回9,298,000港元（2025年：撇減200,012,000港元）。

6. 除稅前虧損

	2026年 千港元	2025年 千港元
持續經營業務		
除稅前虧損已扣除：		
物業、機器及設備之折舊	22,353	22,953
使用權資產之折舊	2,111	2,111
出售物業、機器及設備之虧損	2	48
及已計入：		
政府補助(附註)	<u>1,101</u>	<u>1,067</u>

附註：於截至2026年3月31日止年度，本集團確認政府補助1,101,000港元(2025年：1,067,000港元)與中國政府的租金相關補助有關。該等補助並無附帶任何未達成條件。

7. 稅項抵免

	2026年 千港元	2025年 千港元
持續經營業務		
稅項抵免包括：		
本期稅項		
香港利得稅	(4,228)	(2,981)
英國所得稅	(2,732)	(2,467)
中國企業所得稅	(11,806)	(2,743)
中國預扣稅	—	(2,536)
	<u>(18,766)</u>	<u>(10,727)</u>
往年撥備過多(不足)		
香港利得稅	1,747	(239)
英國所得稅	12,726	—
	<u>14,473</u>	<u>(239)</u>
遞延稅項抵免	<u>38,274</u>	<u>46,557</u>
	<u>33,981</u>	<u>35,591</u>

香港利得稅乃按兩個年度之估計應課稅溢利按16.5%計算。

英國所得稅乃按兩個年度之估計應課稅溢利之適用稅率25%計算。

根據中國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度之稅率均為25%。

預扣稅指就向中國境內一間附屬公司提供之貸款產生之利息收入確認之稅項。預扣稅乃就源自中國之利息收入按10%稅率確認。

8. 股息

	2026年 千港元	2025年 千港元
年內確認作分派之股息：		
2025年：就2024年之末期股息為每股0.003港元 (2026年：無)	—	11,033
以實物分派方式派發特別中期股息（附註a）	—	255,406
	<u>—</u>	<u>266,439</u>

附註：

- (a) 於2024年7月31日，董事會以實物分派英皇娛樂酒店有限公司（「**英皇娛樂酒店**」）股份之方式，向於2024年8月15日名列本公司股東名冊之合資格股東（「**合資格股東**」）派發特別中期股息。有關分派按合資格股東每持有2,000股股份獲發463股英皇娛樂酒店股份進行。
- (b) 董事會已議決不建議就兩個年度派付任何末期股息。

9. 已終止經營業務

截至2025年3月31日止年度，董事會以實物分派其於英皇娛樂酒店的股份的方式宣派特別中期股息，導致終止經營酒店及酒店相關業務。分派已於2024年8月30日完成。已終止經營酒店及酒店相關業務於2024年4月1日至2024年8月30日期間的虧損載列如下。

	2024年4月1日至 2024年8月30日 千港元
酒店及酒店相關業務之期間虧損	(225,319)
視作出售酒店及酒店相關業務之虧損 (附註a)	<u>(2,294,738)</u>
	<u><u>(2,520,057)</u></u>

酒店及酒店相關業務於2024年4月1日至2024年8月30日期間的業績 (已計入綜合損益表) 如下：

	2024年4月1日至 2024年8月30日 千港元
收入	
客戶合約	321,755
租賃	<u>21,218</u>
總收入	342,973
酒店及酒店相關業務成本	<u>(206,694)</u>
毛利	136,279
其他收入	27,562
投資物業公允價值之變動	(263,097)
其他收益及虧損	(9)
撥回貿易應收款項之減值撥備	590
銷售及市場推廣費用	(66,916)
行政費用	(55,766)
財務費用	<u>(452)</u>
除稅前虧損 (附註b)	(221,809)
稅項支出	<u>(3,510)</u>
除稅後虧損	(225,319)
非控股權益	<u>97,725</u>
本公司擁有人應佔虧損	<u><u>(127,594)</u></u>

附註：

(a) 於2024年8月30日實物分派英皇娛樂酒店股份導致視作出售酒店及酒店相關業務之虧損：

	千港元
現金及現金等價物流出淨額：	
現金代價	—
所出售銀行結餘及現金	<u>(208,151)</u>
現金及現金等價物流出淨額	<u><u>(208,151)</u></u>
	千港元
英皇娛樂酒店股份實物分派日期的資產淨值：	
投資物業	1,914,600
物業、機器及設備	2,217,660
使用權資產	431,727
已抵押銀行存款	31,767
就收購物業、機器及設備所支付之按金	6,005
存貨	11,794
貿易及其他應收款項	74,825
銀行結餘及現金	208,151
貿易及其他應付款項	(300,704)
應付股息	(17,827)
應付稅項	(53,718)
租賃負債	(26,238)
應付非控股權益款項	(39,523)
遞延稅項	<u>(71,941)</u>
	4,386,578
非控股權益	<u>(1,836,434)</u>
	<u><u>2,550,144</u></u>
	千港元
已終止經營業務之虧損：	
英皇娛樂酒店股份實物股息 (附註d)	255,406
所出售資產淨額	<u>(2,550,144)</u>
	<u><u>(2,294,738)</u></u>

(b) 除稅前虧損已扣除／（計入）：

	2024年4月1日至 2024年8月30日 千港元
物業、機器及設備之折舊	47,095
使用權資產之折舊	7,094
出售物業、機器及設備之收益	<u>(19,879)</u>

(c) 酒店及酒店相關業務之現金流量：

	2024年4月1日至 2024年8月30日 千港元
來自經營活動之現金淨額	71,891
來自投資活動之現金淨額	37,573
用於融資活動之現金淨額	<u>(1,103)</u>

(d) 英皇娛樂酒店股份實物股息：

本集團持有的英皇娛樂酒店股份數目	851,353,645
英皇娛樂酒店股份五日 (2024年8月26日至2024年8月30日)平均價格	<u>0.30港元</u>
	<u>255,406,094港元</u>

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	2026年 千港元	2025年 千港元
來自持續經營及已終止經營業務		
本公司擁有人應佔虧損		
就計算每股基本虧損而言來自持續經營業務之虧損	(2,463,291)	(2,320,872)
就計算每股基本虧損而言來自已終止經營業務之虧損	<u>-</u>	<u>(2,422,332)</u>
就計算每股基本虧損而言來自持續經營及已終止經營業務之虧損	<u>(2,463,291)</u>	<u>(4,743,204)</u>
	2026年	2025年
股份數目		
就計算每股基本虧損而言之已發行普通股加權平均數 (附註)		
	<u>5,516,318,500</u>	<u>4,629,677,353</u>
	2026年 千港元	2025年 千港元
來自持續經營業務		
就計算每股基本虧損而言來自持續經營業務之本公司擁有人應佔虧損		
	<u>(2,463,291)</u>	<u>(2,320,872)</u>

所用分母與上文詳述用於計算每股基本虧損之分母相同。

來自已終止經營業務

截至2025年3月31日止年度，已終止經營業務之每股基本虧損為0.52港元，乃根據截至2025年3月31日止年度來自已終止經營業務之本公司擁有人應佔虧損2,422,332,000港元及所用分母與上文詳述用於計算每股基本虧損之分母相同。

附註：截至2025年3月31日止年度，用於計算每股基本虧損的普通股加權平均數已就2024年9月24日進行的供股作出調整。

由於兩個年度內並無任何潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

11. 於一間合營企業之權益

於一間合營企業之權益指本集團持有 Castle Horizon Holdings Limited (「Castle Horizon」) 之50% 股權。相關活動之所有決策須經所有共同享有控制權之合營夥伴一致同意。Castle Horizon 持有 Superb Land Limited 及 Summer Estate Enterprises Limited (連同彼等之附屬公司) 之100% 權益，其均為位於香港壽臣山道西15號之發展項目之物業發展公司。

12. 持作出售之物業

持作出售之物業之賬面值包括位於以下地方的物業：

	2026年 千港元	2025年 千港元
香港	110,288	1,253,480
中國	450	432
	<u>110,738</u>	<u>1,253,912</u>

13. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項之分析如下：

	2026年 千港元	2025年 千港元
貿易應收款項 (附註a)	33,023	18,608
其他應收款項 (附註b)	682,341	347,217
按金及預付款項	107,938	137,691
應收一間同系附屬公司款項 (附註c)	23,596	117,978
	<u>846,898</u>	<u>621,494</u>

於報告期末，本集團貿易應收款項 (扣除減值撥備) 根據授出信貸日期或發票日期所作出之賬齡分析如下：

	2026年 千港元	2025年 千港元
0至30日	32,880	14,296
31至90日	143	402
91至180日	—	1,888
180日以上	—	2,022
	<u>33,023</u>	<u>18,608</u>

附註：

- (a) 本集團並無向租賃物業之承租人授出信貸期。於接納任何新承租人之前，本集團將內部評估潛在承租人之信貸質素。

於2026年3月31日，貿易應收款項結餘包括賬面值32,475,000港元（2025年：18,472,000港元）之應收賬款，其於報告期末已逾期。

- (b) 於2026年3月31日，其他應收款項包括應收關連公司之款項62,931,000港元（2025年：65,735,000港元）。該等關連公司由楊受成博士（「楊博士」）（被視為本公司之主要股東）成立之私人酌情信託間接控制。有關款項為無抵押、免息及按要求償還。

- (c) 於2026年3月31日，該款項指就物業出售交易之應收代價而應收一間同系附屬公司之款項23,596,000港元（2025年：117,978,000港元）。該款項為無抵押、免息及按要求償還。

14. 其他應付款項及應計費用

	2026年 千港元	2025年 千港元
應付一間聯營公司股東款項 (附註)	1,344	1,286
應付工程款項及應計費用	271,824	344,537
已收租賃按金	239,422	276,306
其他應付款項及應計費用	246,532	218,862
	<u>759,122</u>	<u>840,991</u>

附註： 應付一間聯營公司股東款項為無抵押、免息及按要求償還。

15. 出售附屬公司

截至2026年3月31日止年度，本集團已出售以下附屬公司：

於2025年2月28日，英皇物業投資有限公司（「**英皇物業投資**」）訂立一份買賣協議，以經調整總代價約79,981,000港元向英皇鐘錶珠寶有限公司一間直接全資附屬公司出售其於帝豪投資有限公司及其附屬公司（「**帝豪集團**」）（為本公司之間接全資附屬公司，持有香港九龍尖沙咀廣東道4-8號2至4樓物業及廣告位）的全部股權以及帝豪集團欠付英皇物業投資的所有貸款。英皇鐘錶珠寶有限公司為一間由楊博士（被視為本公司之主要股東）成立之私人酌情信託間接控制的公司。出售已於2025年8月29日完成。

於2025年10月29日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，向一名獨立第三方出售其於Shineon Investments Limited（「**Shineon**」）（為本公司之間接全資附屬公司，持有位於英國倫敦W1牛津街181-183號之物業）之全部股權及Shineon欠付英皇物業投資之所有貸款，經調整總代價為22,000,000英磅（相當於約223,887,000港元）。出售已於2025年10月29日完成。

截至2025年3月31日止年度，本集團已出售以下附屬公司：

於2024年7月19日，英皇物業投資訂立一份買賣協議，以經調整總代價約1,142,352,000港元向一間由楊博士成立之私人酌情信託間接控制之公司出售其於Accurate Choice Developments Limited及其附屬公司（「**Accurate Choice集團**」）（為本公司之間接全資附屬公司，持有坐落香港多地的物業）的全部股權以及Accurate Choice集團結欠英皇物業投資的所有貸款。出售已於2024年9月17日完成。

致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)的工作範疇

本集團核數師致同已就本初步公告內所載本集團本年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字與於2026年6月26日經董事會批准的本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額核對一致。致同在這方面之工作並不構成核證聘用，因此，致同並不對本初步公告發出任何意見或核證結論。

獨立核數師報告摘錄

綜合財務報表已由本公司之核數師致同審核。獨立核數師已於其核數師報告中就本集團截至2026年3月31日止年度之綜合財務報表出具了附帶「與持續經營有關之重大不確定性」段落之無保留意見。獨立核數師報告之摘錄載於下文。

意見

吾等認為，綜合財務報表已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則會計準則，真實而公允地反映了 貴集團於2026年3月31日之綜合財務狀況，以及其截至2026年3月31日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥為編製。

與持續經營有關之重大不確定性

吾等提請垂注綜合財務報表附註3.1.1，該附註載述對 貴集團持續經營能力構成疑問之主要情況。該等事件或情況顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮。吾等之意見並無因此事項而予以修訂。

獨立核數師報告摘錄中所述「綜合財務報表附註3.1.1」已於本公告中作為附註1披露。

審閱本年度的綜合財務報表

本公司審核委員會聯同本集團核數師致同已審閱本集團本年度之經審核綜合財務報表。基於此項審閱及與本公司管理層之討論，並經考慮董事對該等事項之意見以及本集團為支持編製綜合財務報表所採用之持續經營假設而採取的計劃及措施，本公司審核委員會認同董事就採用持續經營假設編製本年度綜合財務報表所作之評估及其理據。

企業管治

企業管治守則

於本年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則之所有守則條文。

進行證券交易之標準守則

本公司已採納其自訂的有關董事進行證券交易之行為守則（「英皇國際證券守則」），其條款不遜於上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的規定標準。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認，彼等於本年度內均已遵守英皇國際證券守則所載之規定交易準則。

可能擁有本集團未公佈的股價敏感資料之相關僱員亦須遵守書面指引，其內容與標準守則一致。於本年度內概無發現相關僱員有違反指引情況。

購回、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司上市證券。

刊發年度業績及年報

本全年業績公告刊發於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.EmperorInt.com>)。本公司本年度之年報將於適當時候刊載於前述網站。

承董事會命
英皇國際集團有限公司
主席
陸小曼

香港，2026年6月26日

於本公告日期，董事會成員為：

非執行董事：

陸小曼女士 (主席)

執行董事：

楊政龍先生 (副主席)

范敏嫦女士

獨立非執行董事：

朱嘉榮先生

潘仁偉先生

關倩鸞女士